

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pada Umumnya**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah sumber penting yang melahirkan perikatan. Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>1</sup> Yang artinya pada pasal tersebut dijelaskan bahwa perjanjian tersebut menimbulkan perikatan, oleh karena itu perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

- a. Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.
- b. Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak

---

<sup>1</sup> Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta. Hlm. 41.

berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

- c. A,Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”<sup>2</sup>

Para sarjana memberikan rumusan mengenai perjanjian dengan penggunaan kalimat yang berbeda-beda, namun pada prinsipnya mengandung unsur yang sama yaitu:

- a. Ada pihak-pihak.  
Yang dimaksud dengan pihak disini adalah subyek perjanjian dimana sedikitnya terdiri dari dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-undang.

---

<sup>2</sup> Griswati Lena. 2005. *Tesis :Perlindungan Hukum terhadap Penerima Lisensi dalam Perjanjian*.Yogyakarta : Universitas Gaja Mada. Hlm.87

- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat

Perjanjian terdiri dari dua macam, yaitu perjanjian yang obligator dan perjanjian yang non obligator. Perjanjian obligator, yaitu suatu perjanjian dimana mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Sedangkan perjanjian non obligator, yaitu perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/menyerahkan sesuatu.

Menurut Salim H.S, Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak yang melakukan perjanjian.<sup>3</sup>

#### 1) Perjanjian Tertulis

---

<sup>3</sup> Salim H.S, 2008, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika. Hlm.42

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini :

- a) Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> *Ibid.* Hlm.42-43

## 2) Perjanjian Lisan

Dalam kitab undang-undang hukum perdata tidak ditemukan satu pasalpun yang memberi ketegasan bahwa suatu perjanjian harus berbentuk tertulis. Sebaliknya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian.

Perjanjian yang dibuat secara lisan juga merupakan salah satu bentuk persetujuan dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Persetujuan tersebut dilakukan dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya dan dipahami oleh pihak-pihak, kecuali bila pihak-pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis.

Perjanjian lisan di dalamnya terkandung suatu janji yang mengungkapkan kehendak yang dinyatakan dan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat perjanjian. Perjanjian baru terbentuk jika ada perjumpaan atau persesuaian antara janji-janji yang ditujukan satu pihak terhadap pihak lainnya.<sup>5</sup> Perjanjian dalam bentuk lisan, berarti penyerahan dari apa yang dikehendaki dan diminta oleh pihak yang menawarkan kepada pihak yang menerima. Janji meskipun diungkapkan secara lisan dan dinyatakan dalam perkataan dan perbuatan, adalah faktor

---

<sup>5</sup> Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum* Bandung: CV. Mandar Maju. Hlm.137-138

potensial, titik taut dari apa yang sebenarnya dikehendaki dalam rangka menegaskan hubungan hukum perjanjian tertentu.

Bilamana suatu kontrak dibuat dan dituangkan secara lisan, maka yang terpenting agar kontrak tersebut menjadi sah secara hukum adalah para pihak harus secara tepat menjadikan kontrak itu sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan dalam pasal 1320 BW. Artinya bahwa para pihak terlebih dahulu menyepakati isi kontrak yang telah dibicarakan sebelumnya, kemudian para pihak dipandang perlu adalah orang-orang atau badan (jika salah satunya badan usaha) yang cakap bertindak, dan syarat yang ketiga adalah bahwa hal yang menjadi obyek kontrak “haruslah” hal tertentu atau jelas serta “harus” pula kontrak itu dibuat karena atau ada causa yang diperbolehkan.

Pada kata harus dalam tanda kutip di atas, mengandung arti bahwa kontrak yang dibuat secara lisan itu akan menjadi sia-sia adanya, jika obyek kontrak tidak jelas dan alasan atau sebab terjadinya kontrak jelas-jelas tidak diperbolehkan, baik oleh undang-undang, kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Yang termasuk perjanjian lisan adalah:

- a) Perjanjian konsensual dan perjanjian real. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya persetujuan kehendak antara para pihak.
- b) Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping adanya persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas

barangnya. Contohnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan, perjanjian pinjam pakai dan sebagainya.<sup>6</sup>

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur, yaitu :<sup>7</sup>

a. *Essentialia*,

ialah unsur yang sangat esensi atau penting dalam suatu perjanjian yang harus ada. Misalnya dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai harga dan barang dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

b. *Naturalia*, ialah unsur perjanjian yang sewajarnya ada jika tidak dikesampingkan oleh kedua belah pihak.

c. *Accidentalialia*, ialah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki oleh kedua belah pihak.

## 3. Asas-Asas Perjanjian

Didalam ilmu hukum kita mengenal ada 4 asas perjanjian, yaitu :<sup>8</sup>

a. Asas Konsensualitas, artinya dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, perjanjian sudah mengikat. Jadi perikatan lahir

---

<sup>6</sup> Handri Raharjo, 2009, Op.cit. Hlm.59.

<sup>7</sup> Komariah, SH, M.Si., 2010, *Hukum Perdata*, Malang, UMM Press. Hlm.172

<sup>8</sup> *Ibid.* Hlm.173-174.

sejak adanya kata sepakat. Terhadap asas konsensualitas terdapat pengecualian yakni adanya perjanjian riil misalnya :

- 1) Perjanjian penitipan barang
  - 2) Perjanjian pinjam pakai
  - 3) Perjanjian pinjam pakai sampai habis
- b. Bentuk perjanjian bebas, artinya perjanjian tidak terikat pada benda tertentu. Jadi boleh diadakan secara tertulis, boleh dengan lisan, dan sebagainya.
- c. Kebebasan berkontrak, artinya setiap orang bebas membuat perjanjian yang terdapat dalam undang-undang yang dikenal sebagai perjanjian bernama misalnya : jual beli, sewa menyewa, tukar menukar.
- d. Apa yang diperjanjikan mengikat kedua belah pihak, artinya masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut harus menghormati dan melaksanakan isi perjanjian, serta tidak boleh melakukan perbuatan bertentangan dengan isi perjanjian.

#### **4. Syarat-Syarat Sah Suatu Perjanjian**

Menurut pasal 1320 KUH Pdt menentukan bahwa: untuk syarat sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata



mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.<sup>9</sup>

Menurut pasal 1321 KUH Perdata kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas atau tidak sempurna apabila didasarkan :

1) Kekhilafan (*dwaling*)

Khilaf ialah keadaan dimana seseorang mempunyai pandangan yang sama terhadap orang atau barang.

2) Paksaan (*gevelde*)

Paksaan ialah suatu perbuatan yang sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang nyata dan terang.

3) Penipuan (*bedrog*)

Penipuan ialah perbuatan seseorang dengan sengaja memakai alat tipu untuk menimbulkan kekhilafan orang lain.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak merupakan salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah

---

<sup>9</sup> *Ibid.* Hlm.175.

dewasa artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:<sup>10</sup>

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
- 3) Orang-orang perempuan yang telah kawin, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. (ketentuan ini telah dicabut oleh Surat Edaran Mahkamah Agung).

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Jika tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

c. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian, suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Dalam pasal 1333 dikatakan, bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Artinya objek perjanjian disini adalah isi

---

<sup>10</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. . Jakarta. Pradnya Paramita Cetakan ke-37. Hlm: 341

dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu, atau paling sedikit ditentukan jenisnya.

Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. KUHPerdara menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.

d. Suatu sebab yang halal

*Causa* atau sebab adalah suatu hal yang menyebabkan /mendorong orang untuk membuat perjanjian. Menurut KUHPerdara Pasal 1335 disebutkan bahwa "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Artinya bahwa suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum jika dibuat berdasarkan alasan dan sebab yang dilarang dalam undang-undang dan tidak melanggar kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Tapi dalam Pasal 1336 KUH Perdata disebutkan "jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah". Artinya jika dalam perjanjian tersebut ditemukan sebab lain yang tidak bertentangan dengan kesusilaan

ataupun ketertiban umum serta undang-undang maka sebab tersebut dapat menjadikan suatu perjanjian sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat para pihak. Sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerdata adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.<sup>11</sup>

## **5. Jenis-Jenis Perjanjian**

Secara garis besar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasi kasikan jenis-jenis perjanjian adalah:<sup>12</sup>

- a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak: Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya.
- b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

---

<sup>11</sup> *Ibid.* Hlm.342

<sup>12</sup> Abdul Kadir Muhamad, 2014. *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung. Hlm. 86

- c. Perjanjian Bernama dan tidak Bernama: Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
- d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
- e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil: Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

## **6. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan**

Hapusnya perjanjian, harus benar-benar dibedakan daripada hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Misalnya pada perjanjian jual beli, dengan dibayarnya harga, maka perikatan pembayaran menjadi hapus, sedangkan persetujuannya belum, karena perikatan mengenai penyerahan

barang belum terlaksana. Apabila, semua perikatan-perikatan daripada perjanjian telah hapus seluruhnya, maka perjanjianpun akan berakhir.

Dalam hal ini, hapusnya perjanjian, sebagai akibat hapusnya perikatan-perikatannya. Sebaliknya hapusnya perjanjian, dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya yaitu apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut, misalnya sebagai daripada akibat pembatalan berdasarkan wanprestasi, maka semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus, perikatan-perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan apa yang telah dipenuhi harus pula ditiadakan. Akan tetapi, dapat terjadi bahwa harus pula berakhir atau hapus untuk waktu selanjutnya, jadi kewajiban-kewajiban yang telah ada tetap ada. Dengan pernyataan mengakhiri perjanjian, perjanjian sewa menyewa dapat diakhiri, akan tetapi perikatan untuk membayar uang sewa yang telah dinikmati tidak menjadi hapus karenanya.

Perjanjian dapat hapus, karena :

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus;
- d. Menyatakan menghentikan perjanjian (opzegging);
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai; dan
- g. Dengan persetujuan para pihak (herroeping)

Hal-hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, dalam KUHPdata, terdapat dalam Pasal 1381, yaitu :<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Budiman N.P.D Sinaga, 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm. 20

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena pencampuran utang;
- f. Karena pembebasan utangnya;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- j. Karena liwatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

## **7. Pihak-Pihak Yang Terikat Dalam Perjanjian**

Pasal 1315 KUH Perdata menentukan: pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri. Jadi maksud dari pasal tersebut adalah bahwa perikatan hukum yang diciptakan dari suatu perjanjian hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Dalam penelitian ini pihak-pihak yang dimaksud adalah palele dan petani bawang merah.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli diatur dalam Buku III KUHPdata sebagai bagian dari perikatan. Perjanjian jual beli dalam Buku III Bab Kelima Bagian Kesatu mengenai Ketentuan – ketentuan Umum (Pasal 1457 – 1471), Bagian Kedua mengenai Kewajiban – kewajiban Penjual (Pasal 1473 – 1512), Bagian Ketiga mengenai Kewajiban Pembeli (Pasal 1513 – 1518), Bagian

Keempat mengenai Hak Membeli Kembali (Pasal 1519 – 1532), dan Bagian Kelima mengenai Ketentuan – ketentuan Khusus Mengenai Jual Beli Piutang dan lain – lain Benda Tidak Berwujud (Pasal 1457 – 1540). Dengan itu, perjanjian jual beli di dalam KUHPdata diatur pada Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540.<sup>14</sup>

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPdata. Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu megikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPdata, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli. Petani bawang merah menyerahkan hasil panennya kepada palele untuk dijual.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Palele memberikan uang kepada petani atas hasil panen petani.

---

<sup>14</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press. Hlm. 8-9.



Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>15</sup> Artinya petani bawang merah menyetujui memberikan hasil panennya kepada palele untuk dijual.

Pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.

Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- 1) Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.

---

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, Hlm. 243.

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

## **2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli**

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

- a. Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.
- b. Hak dari pembeli menerima barang yang telah dibelinya dari pihak penjual dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.<sup>16</sup>

Kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-

---

<sup>16</sup> Bachsan Mustafa, 2003. *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 41. 42

Undang disebut juga kewajiban hukum. Sehubungan dengan kewajiban penjual dalam jual beli dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1474 KUHPerdato.<sup>17</sup>

#### 1) Kewajiban Penjual

##### a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdato mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh.<sup>18</sup>

##### b) Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdato yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

##### c) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdato yang menyebutkan

---

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung. Hlm. 190.

<sup>18</sup> Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Husada, Jakarta.Hlm. 128.

bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

- d) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

## 2) Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga.

Pasal 1513 KUHPdata sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.” Artinya dalam perjanjian jual beli ini palele telah membayar hasil panen bawang merah kepada petani sebelum panen tiba.

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran

biasanya ditetapkan dalam perjanjian.<sup>19</sup> Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.<sup>20</sup>

### 3. Subjek dan Objek Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum, dimana perjanjian jual beli tersebut terjadi karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Masing-masing orang tersebut memiliki perannya, satu orang menjadi pihak penjual dan satu orang lainnya sebagai pihak pembeli, penjual dan pembeli tersebutlah yang menjadi subyek dari perjanjian jual beli. Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subyek dalam perjanjian jual beli. Subjek dalam penelitian ini adalah petani bawang merah dan palele.

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran, dan timbangannya, sedangkan yang tidak diperkenankan untuk di perjualbelikan adalah.<sup>21</sup>

- a. Benda atau barang orang lain.

---

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.* Hlm. 257-258.

<sup>20</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1982, hlm. 20.

<sup>21</sup> Salim HS, 2011. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 50.

- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
- c. Bertentangan dengan ketertiban.
- d. Kesusilaan yang baik.

Untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli, Pasal 1457 KUHPerdara menggunakan istilah zaak. Menurut Pasal 499 KUHPerdara, “zaak adalah barang atau hak yang dimiliki, hal tersebut berarti bahwa yang dapat perjual belikan tidak hanya barang yang dimiliki, tetapi melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.” Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil panen petani yaitu bawang merah.

#### **4. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli**

Menurut Abdulkadir. M, ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir, antara lain :

- a. Karena wanprestasi berdasarkan putusan hakim;
- b. Karena pembeli jatuh pailit berdasarkan putusan hakim;
- c. Karena pembeli meninggal dunia.

Jika jual beli berakhir dengan cara seperti yang di atas, maka perlu adanya pemulihan hak-hak baik penjual maupun pembeli. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

Pada hakekatnya jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila :

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Palele dan Petani**

#### **1. Pengertian Palele**

Palele merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Desa Sangiang yang biasa memberikan pinjaman uang kepada para petani. Palele adalah orang yang membeli padi dan tanaman sejenisnya dengan menggunakan sistem yang serupa dengan sistem ijon. Sistem palele ini yaitu dengan memberi hutang kepada petani yang membutuhkan modal untuk usaha pertaniannya, yang kemudian pembayaran hutang dilakukan dengan cara menjualkan hasil panen nya kepada palele. Palele adalah orang yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dengan

memanfaatkan masyarakat kecil yang memerlukan kebutuhan sehari-hari secara mendesak. Palele biasa dikenal juga sebagai pengijon.

Pengijon adalah orang yang membeli padi dan sebagainya dengan cara ijon. Ijon adalah pembelian padi dan sebagainya sebelum masak dan diambil oleh pembeli sesudah masak; kredit yang diberikan kepada petani, nelayan, atau pengusaha kecil, yang pembayarannya dilakukan dengan hasil panen atau produksi berdasarkan harga jual yang rendah.<sup>22</sup>

Kegiatan dalam proses penjualan hasil-hasil produksi pertanian dikenal juga praktek ijon. Dalam praktek ini, para pedagang perantara membayar uang muka atau memberikan persekot pada hasil panen yang masih hijau di sawah. Karena hasil produksi dibeli pada saat tanaman masih hijau atau belum waktunya panen maka harganya lebih murah atau rendah dibandingkan harga panen yang sesungguhnya. Perbedaan harga panen dan harga ijon inilah yang pada dasarnya merupakan bunga yang harus dibayar oleh petani.<sup>23</sup> Pada umumnya praktek ijon yang dilakukan sudah mengakar dan menjadi bagian dari tradisi perdagangan hasil pertanian di pedesaan.

## **2. Hubungan Antara Palele Dan Petani**

Petani dipedesaan kebanyakan tidak memiliki modal untuk memulai usaha pertanian seperti untuk membeli benih, pupuk, biaya hidup sehari-hari. Bagi masyarakat desa yang belum memahami pendanaan tersebut

---

<sup>22</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

<sup>23</sup> Fajar Pratikto. 2000. *Gerakan Rakyat Kelaparan. Gagalnya Politik Radikalisasi Petani*. Yogyakarta: Media Presindo. Hlm. 54.



biasanya akan meminjam modal dari pengijon yang dalam bahasa bima biasa disebut Palele. Karena orang-orang inilah yang mereka ketahui sebagai sumber dana walaupun sistem itu sendiri sangat menyiksa mereka. Sementara para pengijon dapat menjual kembali hasil panen dengan harga yang lebih tinggi. Mereka sudah bekerja keras sementara hasilnya tidak seberapa. Terkadang hanya cukup biaya sehari-hari. Dengan cara seperti ini sulit bagi para petani untuk meningkatkan taraf hidupnya.<sup>24</sup>

Sistem palele dalam kehidupan petani dapat dikatakan merupakan lingkaran yang tidak bisa diputuskan begitu saja. Ciri-ciri kredit palele adalah yang biasanya diinginkan oleh penduduk pedesaan, yaitu mudah, cepat, dan tepat walaupun syarat murah tidak terpenuhi. Ternyata murah atau mahal nya kredit tidaklah ditentukan oleh besarnya bunga yang akhirnya dibayar oleh peminjam tetapi lebih ditentukannya oleh dapat tidaknya atau mampu tidaknya bunga tersebut dibayar kembali. Praktek ini terutama berlangsung di kalangan petani yang lebih miskin, yang kebutuhan uangnya sudah kronis. Semua itu merupakan sebab-sebab para petani lari menuju jerat yang dipasang oleh para kaum palele.

Dasar pertimbangan petani dalam berhutang kepada palele bukanlah bersifat ekonomis tetapi soal sosial meskipun kadangkala merupakan kebutuhan yang datangnya mendesak. Hal ini sangat menguntungkan bagi palele akan tetapi sangat merugikan petani pada penelitian ini yaitu petani bawang merah. Akan tetapi para petani bawang merah khususnya yang

---

<sup>24</sup> *Pengertian Pengijon*, <http://www.definisimenurutparaahli.com/>, diakses tanggal 5 Desember 2018

berada di Desa Sangiang yang jauh di pelosok daerah tidak mempunyai pilihan lain karena akses yang sangat sulit ketempat pemasaran ditambah lagi pengetahuan mereka yang kurang mengenai cara memasarkan produk. Apalagi hasil pertanian bawang merah merupakan produk yang mudah rusak sehingga menjualnya kepada palele merupakan satu-satunya pilihan.

